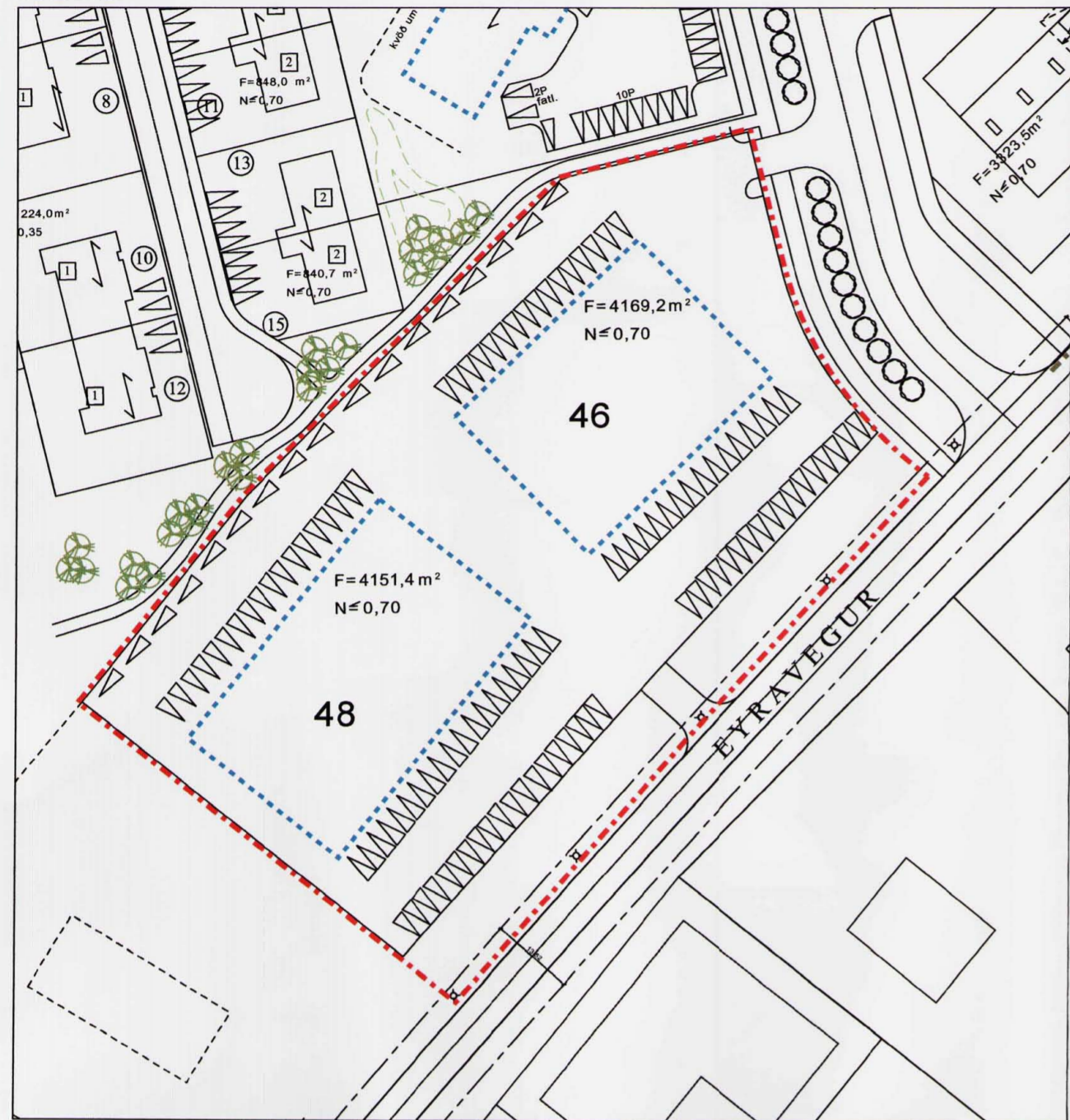
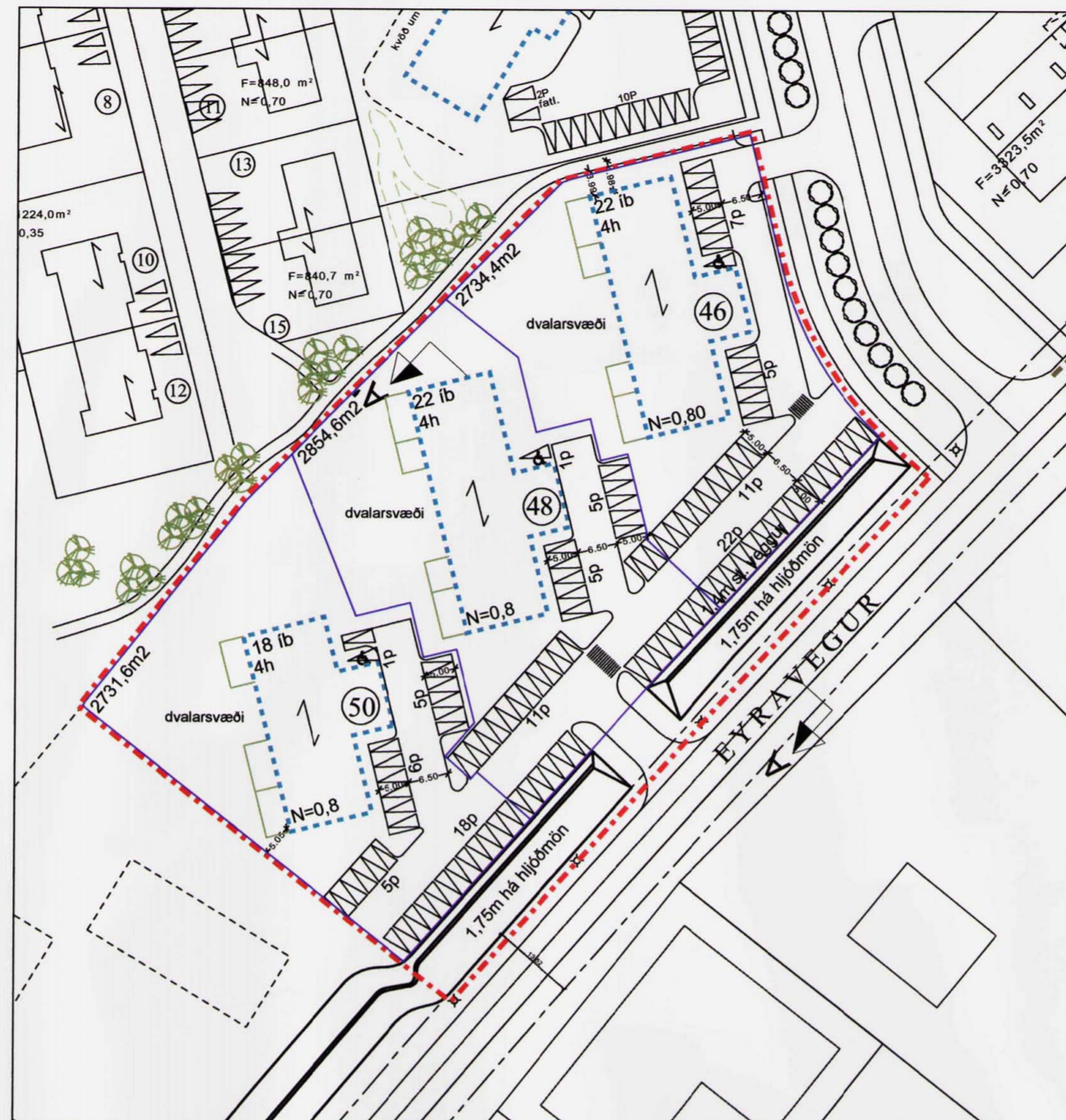




# SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í FOSSLANDI - EYRAVEGUR 46-48



Núgildandi deiliskipulag í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi í mkv. 1:1000

## SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- Gangbraut yfir umferðargötu
- Lóðamörk
- Bifreiðastæði innan lóðar og fjöldi
- Flatarmál lóðar í fermetrum
- Húsnúmer
- Mænisstefna
- Byggingarreitur á lóð, hámark
- Hæðarfjöldi byggingar
- Hámarks nýtingarlutfall lóðar
- afnotaréttur lóðar á jarðhæð

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Árborgar

þann 8. mars 2005

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 12. janúar til 23. febrúar 2005

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn

þann 12. janúar 2005

*Einar Kjartan*  
bæjarstjóri Árborgar

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda

þann 2005

## Greinargerð vegna breytingar á deiliskipulagi við Eyraveg 46-48.

Almenn atriði.

Deiliskipulag reitsins er unnið í samræmi við tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Selfoss 1995-2015, sem auglýst er og kynnt samhlíða deiliskipulaginu. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er landnotkun á lóðinni blönduð starfsemi á verslun- og þjónustu og athafnasvæði. Fornleifaskráning hefur farið fram og eru engar fornleifar að finna á þessu svæði skv. skýrslu Fornleifastofnunar Íslands, FS098-99161, útg. 1999.

### Mörk skipulagssvæðis.

Mót norðri afmarkast reiturinn af Fossvegi, mót austri af Eyravegi, mót suðri af óbyggðu svæði Hagalands og mót vestri af íbúðabyggð í 4. áfanga Fosslands.

### Staðhættir, lóðarstærð og aðkoma.

Deiliskipulagssvæðið er um 0,85 hektarar að stærð og er í dag grasvaxinn mói. Vestan svæðisins er að rísa 4. áfangi Fosslands. Þrjú fjölbýlishús hafa þegar risið við Fossveg 2-6 og byrjað er á byggingu tveggja við Fossveg 8-10. Þessi hús koma í framhaldi þeirra og með svipuðu yfirbragði. Tillagan gerir ráð fyrir óbreyttu gatnakerfi en ekið er inn á lóðirnar frá Fossvegi og Eyravegi.

### Breyting deiliskipulagsins felst í eftirfarandi:

- að lóðir verði 3 í stað 2ja og hljóti númerin 46, 48 og 50.
- að á lóðunum verði byggð 3 fjölbýlishús í stað verslunar- og þjónustuhúsa.
- að innkeyrslur að lóðunum verði óbreyttar en kvóð um umferðarrétt sett á innan lóðar
- að svæði framan við aðalinngang og bílastæði fatlaðra verði upphitað og allar þveranir á veg- og götuköntum taki mið af umferð hjóla, barnavagna eða hjólastóla.
- að fjölbýlishús verði 4h í stað 3h og ris og að gætt verði samræms útlits og litavals á öllum 3 húsum.
- að fjöldi íbúða verði ekki fleiri en 62 að tólu.
- að ákvæði um þakhalla verði rýmkuð úr 28-32° í 0°-32°.
- að lóð verði hönnuð samtímis fyrir allar 3 lóðir í senn og dvalarsvæði og bílastæði skipulögð sem ein heild.

Mænisstefna, byggingarreitur og bílastæði eru sýnd á uppdrætti, en bílastæði skulu ekki vera færri en sem svarar til 2 stæða fyrir íbúðir stærri en 80m<sup>2</sup> og 1 stæði á hverja íbúð sem er minni en 80m<sup>2</sup>. Nýtingarlutfall verði ekki hærra en 0,8. Annað sem fram kemur í gildandi deiliskipulagi fyrir 4. áfanga í Fosslandi helst óbreytt.

Skipulagsstofnun gerði athugasemd með bréfi dags. 20. maí þar sem fram kom að ekki væri hægt að taka afstöðu til breytingarinnar fyrir en gerð hafi verið grein fyrir hvort áætlaður umferðarhávaði á framangreindum lóðum værin innan viðmiðunarmarka reglugerðar um hávaða. Í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar vann Línuhönnun úttekt á hljóðvistarmálum við Eyraveg sem skilaði sér í því að byggja þarf hljóðmön meðfram Eyravegi. Var sú tillaga borin undir forstöðumann tæknideildar og skipulagsfulltrúa Árborgar og engar athugasemdir gerðar við tillöguna. Í framhaldi þessa var hún lögð fram til umsagnar hjá Vegagerðinni sem hefur samþykkt hana fyrir sitt leyti.

Ákvæði um hljóðvist. Þar sem hljóðstig við opnanlegan glugga reiknast yfir 55 dB(A) skal tryggja að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A). Við útfærslu mótvægisáðgerða skal tryggja hæfilega útlöftun samkvæmt byggingarreglugerð án þess að gluggi sé opnaður.

Breyt C 15. ágúst 2005 Ákvæði um hljóðvist sett inn í greinargerð

Breyt B 5. ágúst 2005 Hljóðmön sett milli íbúðabyggðar og Eyravegar

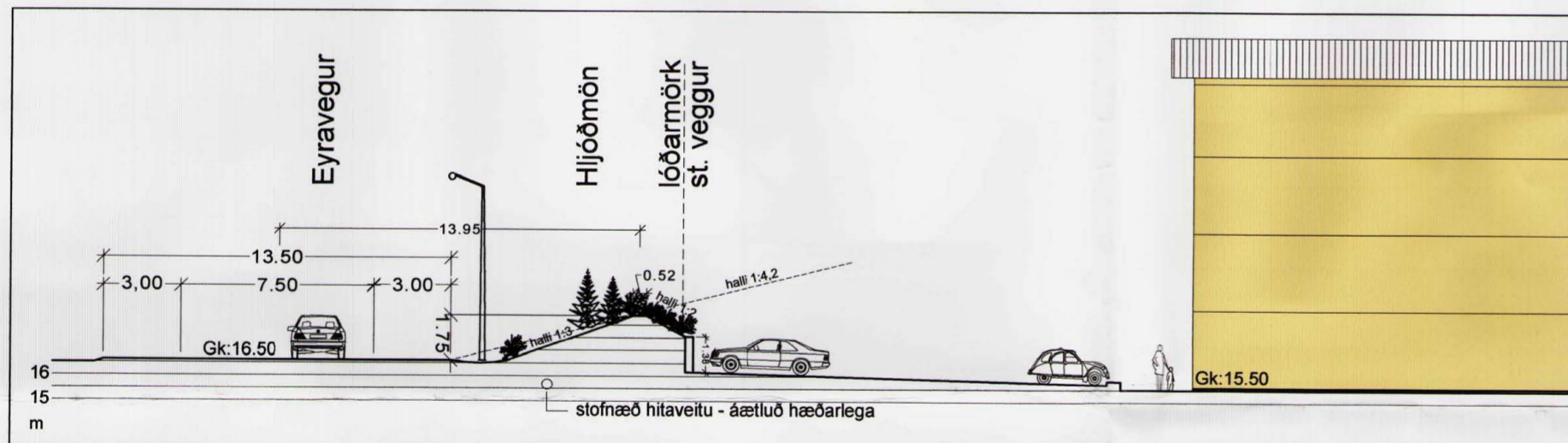
Breyt A 5. apríl 2005 Innkeyrsla frá Eyravegi færð til suðurs

## FOSSLAND Á SELFOSSI Breyting á deiliskipulagi við Eyraveg 46-48



LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA, AUSTURVEGUR 6, 800 SELFOSS, s/482 4090 fax/482 3542, landform@landform.is

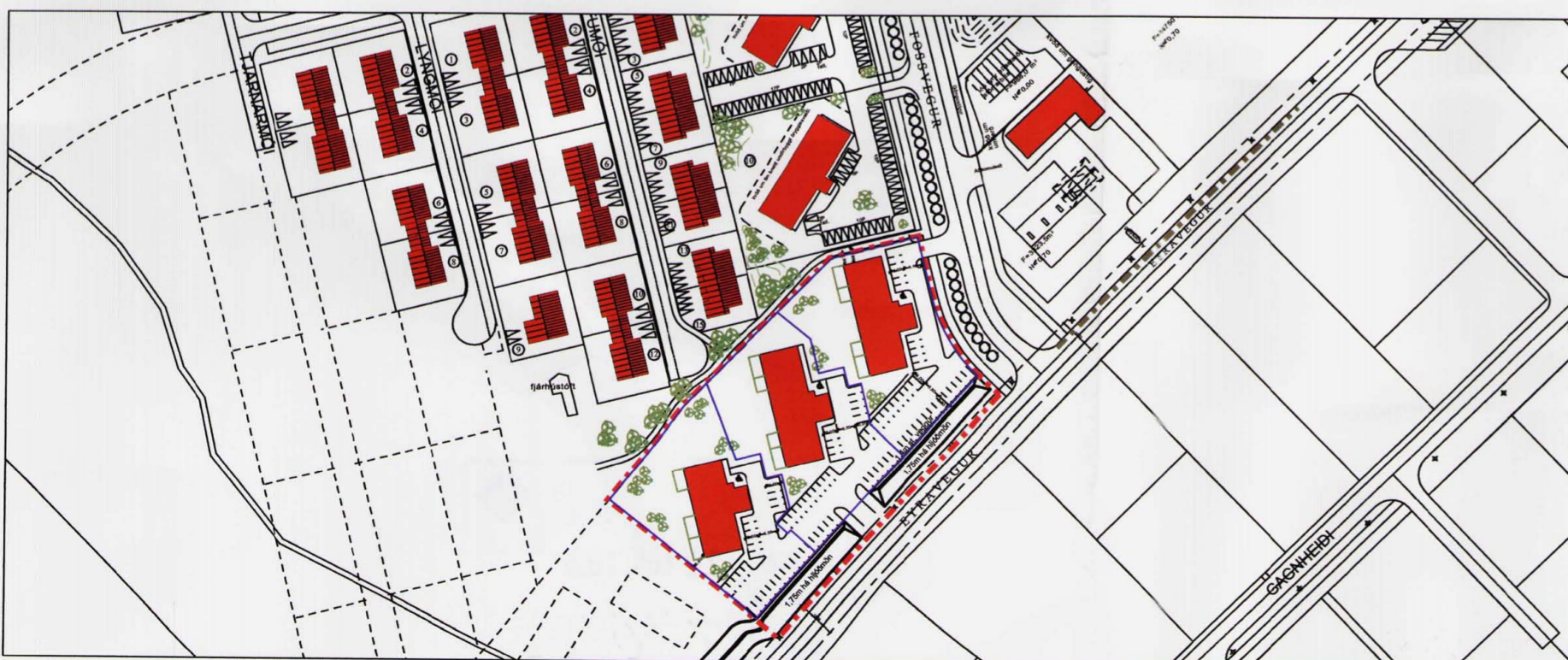
Mælikvarði 1:1000/250 í A2 Teikning nr: 001  
Dags. teikn: 29.nóv.2004 Hannað af: oh/sg  
Teikn. breytt: 15. ágúst 2005 Teiknað af: sg/afv  
Verknúmer: 204-024 Yfirl. / Undirskr.: *Oh*



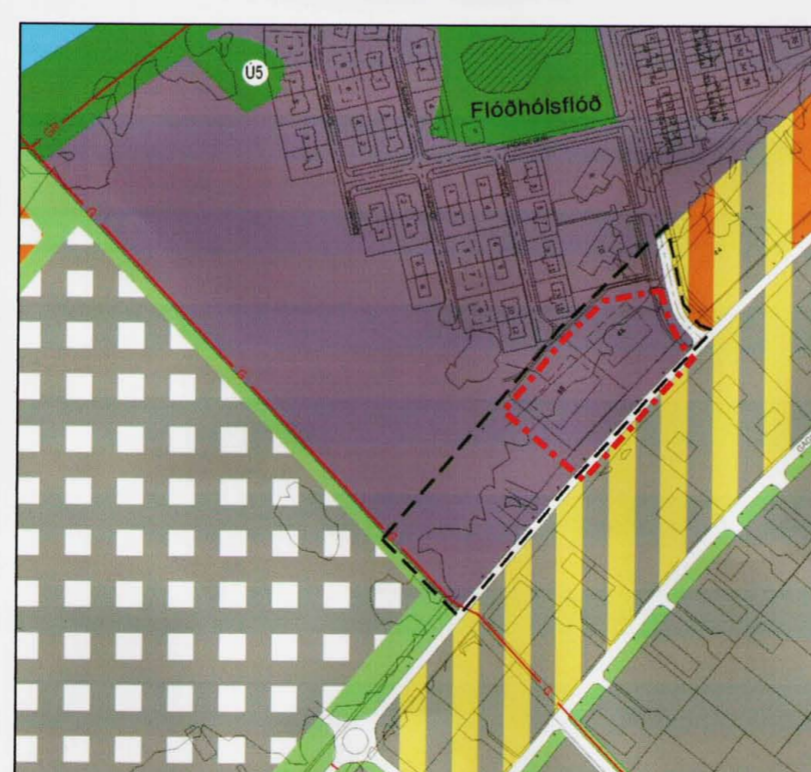
Snid A-A' tillaga að útfærslu hljóðmanar við Eyraveg í mkv. 1:250



Yfirlitsmynd af hljóðvist með vörnum - ekki í kvarða



Skýringarmynd - ekki í kvarða



Yfirlitsmynd úr tillögu að breyttu aðalskipulagi - ekki í kvarða